



## Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der Bw., vertreten durch X.Y., als geschäftsführender Alleingesellschafter, xy, gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern Wien vom 000 betreffend Festsetzung der Gebühr gemäß § 33 TP 5 GebG 1957 entschieden:

Der Berufung wird insoweit Folge gegeben, als dass der angefochtene Bescheid gemäß § 289 Abs.2 Bundesabgabenordnung, (BAO), wie folgt abgeändert wird:

Die Gebühr gemäß § 33 TP 5 Abs.1 Z 1 GebG 1957 wird gemäß § 200 Abs.2 BAO mit € 15.727,68 festgesetzt.

Im Übrigen wird die Berufung als unbegründet abgewiesen.

### Entscheidungsgründe

Die für die gebührenrechtliche Beurteilung des vorliegenden Falles maßgeblichen Punkte des, zwischen der Berufungswerberin, (Bw.), und der A.. abgeschlossenen, Mietvertrages (Datum der beiderseitigen Unterfertigung: 12.10.2007) lauten wie folgt:

#### ***I. MIETGEGENSTAND***

*1. Der Vermieter vermietet und übergibt, der Mieter mietet und übernimmt die im EG und im 1. OG des Hauses B., gelegene **Büro/GL 2** im Ausmaß von ca. bb m<sup>2</sup>, laut beiliegendem Plan*

(Beilage ./A), ordnungsgemäß ausgestattet wie gesehen und besichtigt. Mitvermietet ist ein **Lager** im KG im Ausmaß von ca. cc m<sup>2</sup> lt. beiliegendem Plan (Beilage ./E) sowie eine **Innenhoffläche mit Hofüberdachung** im Ausmaß von ca. von der Bw. vorgelegten Kontoauszuges dd m<sup>2</sup> lt. beiliegendem Plan (Beilage ./F).

2. Alle genannten Flächenangaben sind Planmaße gemäß Plan (Beilage ./A, ./E, ./F). Abweichungen von +/-5% vom Naturmaß bleiben hinsichtlich des Hauptmietzinses unberücksichtigt. Bei darüber hinausgehenden Abweichungen wird die gesamte Abweichung voll berücksichtigt.

3. Sämtliche Beilagen zu diesem Vertrag bilden integrierende Bestandteile dieses Vertrages. Die Beilage ./B, ./E, ./F kann bis zur Übergabe des Mietgegenstandes geringfügige Änderungen erfahren, was der Mieter zustimmend zur Kenntnis nimmt. Wesentliche Änderungen können nur im Einvernehmen mit dem Mieter erfolgen. Der Mieter erklärt, dass er den Mietgegenstand durch eigene Besichtigung kennt, dieser hinreichend spezifiziert ist und daher aus diesem Titel gegenüber dem Vermieter keine Ansprüche geltend gemacht werden können.

4. Es besteht Einvernehmen darüber, dass nur der Innenbereich des Mietgegenstandes vermietet ist. Verfügungen außerhalb des Mietgegenstandes bedürfen der schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Hinweistafeln, Aufschriften, Schilder u.dgl. dürfen außerhalb der Beständräumlichkeiten nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters im Rahmen des Ortsüblichen und nach Erwirkung aller hierfür erforderlichen Genehmigungen angebracht werden, wobei jedenfalls auf das einheitliche Bild der Hausfassade und die Werbeeinrichtungen aller anderen Mieter Bedacht zu nehmen ist.

### **III. VERTRAGSDAUER**

1. Das Mietverhältnis beginnt mit **01.12.2007**. Für den Zeitraum von 01.12.2007 bis 31.03.2008 hat der Mieter lediglich die Betriebskosten gemäß Punkt V.2 zzgl. USt und von 01.04.2008 bis 30.11.2008 den verminderten Hauptmietzins in der Höhe von EUR 5.400,00 (in Worten: Euro fünftausendvierhundert) zuzüglich Betriebskosten gemäß Punkt V.2 und zzgl. USt zu entrichten. Das gesamte Mietentgelt gemäß Punkt V ist ab 01.12.2008 für die gesamte Dauer des aufrechten Mietverhältnisses zu entrichten.

2. Das Mietverhältnis wird auf die Dauer von **10 Jahren** befristet abgeschlossen und endet somit am 30.11.2017 ohne dass es einer gesonderten Aufkündigung bedarf. Der Mieter erhält eine Option auf Verlängerung des Mietvertrages um weitere 10 Jahre, wenn er diese Option bis spätestens fünf Monate vor Vertragsende per eingeschriebenen Briefes bekannt gibt und der Vermieter zustimmt, wobei der Vermieter seine Zustimmung nur aus einem in der Person

*des Mieters liegenden wichtigen Grundes verweigern wird. Wichtige Gründe sind z.B. unregelmäßige Zahlungen und nicht vertragskonforme Lieferung der Umsatzdaten.*

*Die Möglichkeit des Vermieters, das Ladenlokal zu einem höheren Mietzins an einen anderen Mieter zu vermieten stellt keinen wichtigen Grund dar.*

*3. Der Mieter hat das Recht, das Mietverhältnis unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist jeweils zum Quartalsletzten gerichtlich oder mittels eingeschriebenen Briefes aufzukündigen. Der Mieter verzichtet für die Dauer von 3 Jahren ab Mietbeginn auf die Ausübung des Kündigungsrechtes. Eine Kündigung ist somit frühestens mit Wirkung zum 31.03.2011 möglich. Das Recht des Vermieters zur Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unbenommen.*

## **V. MIETENTGELT**

*Das Mietentgelt besteht aus:*

- dem laufenden Hauptmietzins*
- dem Anteil an Betriebs-, Klima-, Heizkosten und öffentlichen Abgaben*
- der Umsatzsteuer in der vom Gesetzgeber jeweils festgesetzten Höhe*

### **1. HAUPTMIETZINS**

*1.0 Der monatliche Hauptmietzins für die Bestandräumlichkeiten Top 2, der von den Vertragsparteien als angemessen erachtet wird, beträgt monatlich netto **EUR 5.800,00** (i. W. Euro **fünftausendachthundert**).*

*1.1 Vereinbart wird, dass der Hauptmietzins auf Basis des von der Bundesanstalt Statistik Österreich monatlich verlautbarten Verbraucherpreisindex 2005 (VPI 05) wertbeständig erhalten wird, wobei eine Verringerung des Hauptmietzinses ausgeschlossen wird.*

*1.2 Ausgangsbasis für diese Wertsicherung ist die im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses zuletzt verlautbarte Indexzahl. Indexschwankungen bleiben bis einschließlich 7% unberücksichtigt. Dieser Spielraum ist bei jedem Überschreiten nach oben oder unten auf eine Dezimalstelle neu zu berechnen, wobei stets die erst außerhalb des jeweiligen Spielraums gelegene Indexzahl die Grundlage sowohl für die Neuberechnung der Miete als auch für die Berechnung des neuen Spielraumes zu bilden hat.*

*1.3 Für den Fall, dass ein Verbraucherpreisindex nicht mehr verlautbart wird, tritt an seine Stelle als Grundlage künftiger Wertsicherungen der Index, der diesem nachfolgt oder am ehesten entspricht. Sollte kein vergleichbarer Index veröffentlicht werden, so tritt an dessen*

*Stelle zur Erhaltung der Wertbeständigkeit des Mietzinses und der übrigen als wertgesichert definierten Komponenten eine vergleichbare Wertsicherung.*

## *2. UMSATZMIETZINS:*

*2.1 Die Vertragspartner kommen überein, dass der o.a. vereinbarte wertgesicherte Hauptmietzins einen Mindestmietzins darstellt, der vom Mieter unabhängig vom Geschäftsgang, jedoch in Anrechnung auf den hier vereinbarten Umsatzmietzins (zzgl. Betriebskosten, sowie Umsatzsteuer) zu bezahlen ist.*

*2.2 Der Umsatzmietzins beträgt 4% (vier Prozent) des Umsatzes (zuzüglich USt) den der Mieter im Mietobjekt erzielt.*

*2.3 Der Umsatz gemäß Punkt 2.2 ist die Summe aller Geldbeträge oder der Betrag oder Wert jeder anderen Gegenleistung, die der Mieter für alle seine Geschäftstätigkeiten, die in direkter oder indirekter Verbindung mit dem Betrieb des Mieters im Mietobjekt stehen, erhalten hat oder die noch ausstehen und zwar unabhängig davon, ob der Umsatz entstanden ist durch*

*Erbringung von Dienstleistungen;*

*Verkauf oder sonstige Zurverfügungstellung von Waren;*

*jede andere Geschäftstätigkeit, welche vom Mieter im oder vom Mietobjekt aus ausgeführt wird, davon ausgenommen sind die Umsätze aus der Untervermietung der im 1. OG gelegenen Flächen.*

*Umsatz umfasst daher insbesondere auch alle erhaltenen oder noch ausstehenden Beträge von*

*Aufträgen, die im Mietobjekt erteilt oder angenommen wurden, selbst wenn die Lieferung oder Leistung an oder von einem anderen Ort als dem Mietgegenstand erfolgt und unabhängig davon, ob Zahlungen an den Mieter selber oder eine andere Person als den Mieter geleistet werden;*

*Aufträgen, die von einem anderen Ort als dem Mietgegenstand von Personen, die im Mietgegenstand regelmäßig arbeiten oder dem Mietgegenstand zugeteilt sind, eingeholt werden.*

*2.4 Der Mieter ist verpflichtet, den Umsatz monatsweise unaufgefordert jeweils bis spätestens 15. des Folgemonats schriftlich bekanntzugeben. Die Bekanntgabe hat unter Verwendung des Meldeformulars (Beilage ./B) zu erfolgen, wobei die Angaben darin von der steuerlichen Vertretung des Mieters durch Mitunterfertigung zu bestätigen sind.*

*2.5 Zusätzlich zu den Verpflichtungen gemäß Punkt 2.4 hat der Mieter dem Vermieter jeweils unverzüglich Kopien der für das Finanzamt bestimmten monatlichen und jährlichen Umsatzsteuervoranmeldungen und -erklärungen zu übersenden.*

*2.6 Der Umsatzmietzins wird je Kalenderjahr (Abrechnungsperiode) abgerechnet. Falls Mietbeginn und/oder Mietende nicht mit einem Kalenderjahresbeginn/-ultimo zusammentreffen, dann wird die erste und die letzte Abrechnungsperiode durch das jeweilige Rumpfsjahr bestimmt.*

*2.7 Die Abrechnung erfolgt wie folgt:*

*a) Feststellung des auf die Abrechnungsperiode (siehe Punkt V.2.6) entfallenden Umsatzmietzins*

*b) Abzug des auf dieselbe Periode entfallenden Mindestmietzinses gemäß Punkt V.1.*

*c) ergibt sich aus den jeweiligen Beträgen lit. a) minus b) ein negativer Differenzbetrag, so kommt für die jeweils betroffene Abrechnungsperiode kein Umsatzmietzins zustande, und es findet weder eine Anrechnung auf den Hauptmietzins noch auf den Umsatzmietzins anderer Abrechnungsperioden statt. Ergibt sich jedoch ein positiver Differenzbetrag, so ist dieser binnen 14 Tagen nach entsprechender Vorschreibung durch den Vermieter vom Mieter zu leisten.*

*2.8 Ist bereits vor Abrechnung einer Abrechnungsperiode erkennbar, dass der Umsatz und der daraus errechnete Umsatzmietzins den Mindestmietzins (=Hauptmietzins) voraussichtlich übersteigen wird, dann ist der Vermieter berechtigt, vom Mieter entsprechende Akontobeträge zuzüglich Umsatzsteuer (zahlbar binnen 14 Tagen ab Vorschreibung) zu begehren.*

*2.9 Sofern sich aufgrund späterer besserer Erkenntnisse Änderungen der gemeldeten Umsätze ergeben, z.8. durch berichtigte Steuererklärungen, -bescheide, Betriebsprüfungen etc., ist der Mieter verpflichtet, den Vermieter sofort darüber zu informieren.*

*2.10 Der Vermieter oder ein von diesem Bevollmächtigter ist berechtigt, die Buchhaltung des Mieter und gegebenenfalls des Untermieters etc. einzusehen und auf eigene Kosten Kopien anzufertigen. Sofern diese Einsichtnahme eine Abweichung des Umsatzes innerhalb eines Abrechnungszeitraums von mehr als 0,5 % zu Lasten des Vermieters zeigt, hat der Mieter dem Vermieter sämtliche durch die Überprüfung angefallenen Kosten zu ersetzen.*

*2.11 Die Nichterfüllung der Verpflichtungen des Mieters aus dieser Vereinbarung, insbesondere hinsichtlich Punkt 2.2 letzter Satz, Punkt 2.4, 2.5, 2.8, 2.9 oder 2.10, stellt eine*

*Vertragsverletzung dar, die den Vermieter nach Mahnung und Setzung einer zweiwöchigen Nachfrist berechtigt, den Mietvertrag mit sofortiger Wirkung aufzulösen.*

In Vertragspunkt XIV 6. Wird vereinbart, dass die, mit der Vergebührung verbundenen, Kosten, insbesondere die Rechtsgeschäftsgebühr, die Bw. zu tragen hat.

In der Folge schrieb das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern Wien der Bw. mit Bescheid vom 08.10.2008 die Gebühr gemäß § 33 TP 5 Abs.1 Z 1 GebG 1957 mit € 16.116,48 (= 1% von € 1.611.648,00) vor. Die Bemessungsgrundlage dazu wurde wie folgt ermittelt:

€ 116.640,00 (=Betriebskosten: geschätzte € 540,00 pro Monat x 216 Monate =18 Jahre) + € 43.200,00 (= € 5400,00 x 8 Monate = Miete für 01.04.2008 bis 30.11.2008) + € 1.183.200,00 (= € 5800,00x 204 Monate = Miete für die restliche Vertragsdauer)= insgesamt 1.343.040,00 zuzüglich 20% USt = € 268.608,00 = insgesamt € 1.611.648,00

Dagegen erhob die Bw., durch ihren geschäftsführenden Alleingesellschafter, fristgerecht Berufung. Sie beantragte die Herabsetzung der Bemessungsgrundlage wie folgt

€ 43.200,00 (= Miete 01.04 bis 30.11.2008= € 5.400,00 x 8) + € 626.400,00 (= € 5.800,00 x 108 Monate =Miete 01.12.2008 bis 30.11.2017)= € 669.600,00 zuzüglich 20% USt von € 133.920,00 = € 803.520,00 zuzüglich Betriebskosten von € 56.160,00 für 01.12.2007 bis 30.11. 2017 (= € 468 x120)

Als Begründung dazu führte sie aus, dass sie wegen der schweren psychischen Erkrankung des Geschäftsführers die, diesem Mietverhältnis zugrunde gelegene, Geschäftstätigkeit bereits am 03.12.2007 aufgeben hatte müssen, was in der Folge -nach Einigung der Gläubiger- zum Antrag auf ihre firmenbuchmäßige Löschung geführt hatte. Ein aufrechtes Mietverhältnis hätte nur vom 01.12.2007 bis 31.01.2008 bestanden. Die, im Mietvertrag vereinbarte, Option auf Verlängerung des Mietvertrages ist nicht in Anspruch genommen worden und wäre daher bei der Bemessung der Mietgebühr ausser Acht zu lassen gewesen.

Dieser Berufung wurde vom Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern Wien insoweit gefolgt, als dass es die Gebühr gemäß § 33 TP 5 Abs.1 Z 1 GebG mit € 15.727,68 gemäß § 200 Abs.2 BAO endgültig festsetzte. Als Begründung dazu wurde im Wesentlichen- unter Hinweis auf §§§ 16 Abs.1 Z 1, 17 Abs.5 ,26 GebG 1957- ausgeführt, dass die vorzeitige Vertragsauflösung auf die bereits davor entstandene Gebührenschuld keinen Einfluss hätte, und dass nach der ständigen Rechtsprechung des VwGH die in Rede stehende Option als Potestativbedingung anzusehen wäre. Dies hätte zur Folge, dass die Mietgebühr von dem Entgelt zu entrichten ist, welches auf die Summe der ursprünglich vereinbarten und von der

Option umfassten Zeiträume entfällt. Die in Streit gezogene Bemessungsgrundlage wäre daher nur hinsichtlich der Betriebskosten antragsgemäß zu berichtigen gewesen.

Dagegen brachte die Bw. durch ihren rechtlichen Vertreter fristgerecht einen Vorlageantrag an den Unabhängigen Finanzsenat,(UFS), als Abgabenbehörde zweiter Instanz ein, und erklärte darin- in Replik zu den Ausführungen der Berufungsentscheidung- von ihrer Vertragspartnerin nicht über die gebührenrechtlichen Folgen einer Verlängerungsoption aufgeklärt worden zu sein. Der geschäftsführende Alleingesellschafter wäre aufgrund seiner, zum damaligen Zeitpunkt bereits erfolgten, psychischen Erkrankung nicht in der Lage gewesen, den Mietvertrag rechtsfreundlich überprüfen zu lassen. Darüber hinaus wäre eine Inanspruchnahme der vertraglich festgeschriebenen Option niemals geplant gewesen.

Im Berufungsverfahren wurde an Beweismitteln vorgelegt:

Vereinbarung vom 31.01.2008 zwischen der Vermieterin und der Bw. worin die Bw. unwiderruflich auf sämtliche Bestandrechte lt. o.a. Mietvertrag verzichtet.

Kontoauszug aus welchem die Richtigkeit der von der Bw. in der Berufung angegebenen Betriebskosten hervorgeht.

Beweismittel aus welchem die angegebene Erkrankung des geschäftsführenden Alleingesellschafters sowie die Kosten der dafür erforderlichen ärztlichen Behandlung hervorgehen.

### ***Über die Berufung wurde erwogen:***

Gemäß § 33 TP 5 Abs.1 Z 1 GebG 1957 beträgt der Tarif der Gebühren für Bestandverträge (§§ 1090ff ABGB) und sonstige Verträge, wodurch jemand den Gebrauch einer unverbrauchbaren Sache auf eine gewisse Zeit und gegen einen bestimmten Preis erhält, nach dem Wert im Allgemeinen 1vH.

Im Sinne des § 26 GebG 1957 gelten für die Bewertung der gebührenpflichtigen Gegenstände, insoweit nicht in den Tarifbestimmungen abweichende Bestimmungen getroffen sind ,die Vorschriften des Bewertungsgesetzes 1955,BGBI.Nr.148,mit der Maßgabe, dass bedingte Leistungen und Lasten als unbedingte, betagte Leistungen und Lasten als sofort fällige zu behandeln sind.

Gemäß § 15 Abs.1 Bewertungsgesetz 1955, (BewG 1955), ist der Gesamtwert von Nutzungen oder Leistungen, die auf bestimmte Zeit beschränkt sind, die Summe der einzelnen Jahreswerte abzüglich der Zwischenzinsen unter Berücksichtigung der Zinseszinsen. Daher ist

von einem Zinssatz in der Höhe 5,5 v.H auszugehen. Der Gesamtwert darf das Achtzehnfache des Jahreswertes nicht übersteigen.

Bei zweiseitig verbindlichen Rechtsgeschäften entsteht die Gebührenschuld-wenn die Urkunde von beiden Vertragsteilen unterzeichnet wird- im Zeitpunkt der Unterzeichnung. (§ 16 Abs.1 Z 1 lit.a GebG 1957)

Gemäß § 17 Abs.4 GebG ist es auf die Entstehung der Gebührenschuld ohne Einfluss, ob die Wirksamkeit eines Rechtsgeschäftes von einer Bedingung oder von der Genehmigung eines der Beteiligten abhängt.

Gemäß § 17 Abs.5 GebG hebt die Vernichtung einer Urkunde, die Aufhebung des Rechtsgeschäftes oder das Unterbleiben seiner Ausführung die entstandene Gebührenschuld nicht auf.

Bei dem zu beurteilenden Rechtsgeschäft handelt es sich, unbestrittener Weise, um einen Mietvertrag iSd. § 33 TP 5 Abs.1 Z 1. Es handelt sich dabei um ein zweiseitig verbindliches Rechtsgeschäft bei welchem gemäß § 16 Abs.1 Z 1 lit.a GebG 1957 die Gebührenschuld mit Unterfertigung des Mietvertrages (= 12.10.2007) entstanden ist.

Im gegenständlichen Fall ist strittig, ob die im Mietvertrag enthaltene Verlängerungsoption zu Recht in den Wert gemäß § 33 TP 5 Abs.1 Z 1 GebG 1957 miteinbezogen worden ist.

Dazu ist- im Hinblick auf die Berufungsausführungen- festzustellen:

Für die gebührenrechtliche Beurteilung des streitverfangenen Mietvertrages sind die zum Zeitpunkt der Entstehung der Gebührenschuld (= Stichtag iSd § 16 Abs.1 Z 1 lit.a GebG 1957 = 12.10.2007) geltenden Vertragsbestimmungen maßgeblich. In der Vorschrift des § 17 Abs.5 GebG 1957 kommt der für die Verkehrsteuern geltende Grundsatz zum Ausdruck, dass die einmal entstandene Gebührenschuld durch nachträgliche Ereignisse nicht wieder beseitigt werden kann. Somit ist für die vorzunehmende Beurteilung sowohl der Umstand, dass der Mietvertrag- nach dem verfahrensrelevanten Stichtag- vorzeitig zur Auflösung gelangte, als auch der Umstand, dass die Inanspruchnahme der Verlängerungsoption nie geplant war, unbeachtlich.

Der Verwaltungsgerichtshof hat bereits im Erkenntnis VwGH 20.04.1967, 37/67 betont, dass in der Einräumung einer Option (=Gestaltungsrecht, wodurch einem Partner ermöglicht wird, ein inhaltlich vorausbestimmtes Vertragsverhältnis durch einseitige Erklärung in Geltung zu setzen) ein unter einer aufschiebenden Bedingung (Potestativbedingung) stehendes Rechtsgeschäft zu verstehen ist.



In den Erkenntnissen vom 01.09.1994, 93/16/0159 und vom 31.05.1995, 94/16/0237 hat der VwGH ausdrücklich klargestellt, dass das Wesen der Option auch für die Verlängerungsoption gilt.

Eine solche Option basiert auf einem bereits vorher abgeschlossenen Rechtsgeschäft. Das Gebührengesetz möchte Rechtsgeschäfte besteuern und ein solches liegt in Gestalt einer Option schon vor.

Für die Bewertung von Leistungen und Lasten, somit für die Ermittlung der Bemessungsgrundlage einer Rechtsgebühr, wird in § 26 GebG die Unbeachtlichkeit einer Bedingung bestimmt. Aufschiebend bedingte Teile des Entgelts sind gemäß § 17 Abs.4 GebG 1957 in die Bemessungsgrundlage der Gebühr miteinzubeziehen.

Somit ist eine im Mietvertrag eingeräumte Option auf Verlängerung des Vertragsverhältnisses bei der Ermittlung des Wertes iSd § 33 TP 5 Abs.1 Z GebG 1957 (= Preis iSd § 1090 ABGB zu dem der Bestandnehmer den Gebrauch der Bestandsache erhält) zu beachten.

Nach Frotz/ Hül/ Popp (GebG, § 15-18 I g) und nach Arnold (z.B. in Stoll-FS, 263, offenbar glA VwGH 12.02.1992, 91/15/0087,0088) kann nur die erfolgreiche Anfechtung eines Rechtsgeschäftes (z.B. wegen Irrtums), iSd § 23 Abs.4 Bundesabgabenordnung, (BAO), zum Wegfall der Gebührenpflicht für Rechtsgeschäfte führen. Eine solche wurde weder behauptet noch ergibt sie sich aus der Aktenlage. Alleine die Unkenntnis einer Vertragspartei über die gebührenrechtlichen Folgen einer, in einen Mietvertrag hingeschriebenen, Verlängerungsoption ist kann demnach die, deswegen mit Vertragsunterzeichnung beider Parteien entstandene, Verpflichtung zur Entrichtung der Gebühr nicht beseitigen.

Für den gegenständlichen Fall bedeuten diese rechtlichen Ausführungen, dass von der Abgabenbehörde erster Instanz bei der Bemessung der Gebühr der Wert des vom Optionsrecht umfassten Verlängerungszeitraumes zu Recht miteinbezogen wurde. Im Hinblick auf die Bestimmung des § 15 BewG wurde die Bemessungsgrundlage zu Recht auf den 18 fachen Jahreswert iSd § 33 TP 5 Abs.1 Z 1 GebG 1957 beschränkt.

Aufgrund des, von der Bw. vorgelegten, o.a. Kontoauszuges ist der, auf die Betriebskosten bezogene, Teil der Bemessungsgrundlage, im Rahmen der endgültigen Abgabenfestsetzung, herabzusetzen.

Die Gebühr ist daher wie folgt zu berechnen:

€ 43.200,00 (= € 5400,00 x 8 Monate =Miete für 01.04.2008 bis 30.11.2008) + € 1.183.200,00 (= € 5800,00x 204 Monate = Miete für die restliche Vertragsdauer)insgesamt € 1.226.400,00 zuzüglich 20% USt = € 245.280,00 = insgesamt € 1.471.680,00 zuzüglich € 101.088,00 (= Betriebskosten € 468,00 (incl.USt) pro Monat x 216 Monate =18 Jahre) =

insgesamt € 1.572.768,00 davon gemäß § 33 TP5 Abs.1 Z 1 GebG 1957 1%, gerundet gemäß § 204 BAO, = € 15.727,68

Der Unterschiedsbetrag zu der im bekämpften Bescheid vorläufig festgesetzten Gebühr von € 16.116,48 ergibt eine Gutschrift von € 388,80.

Aus den aufgezeigten Gründen war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Wien, am 3. Mai 2013